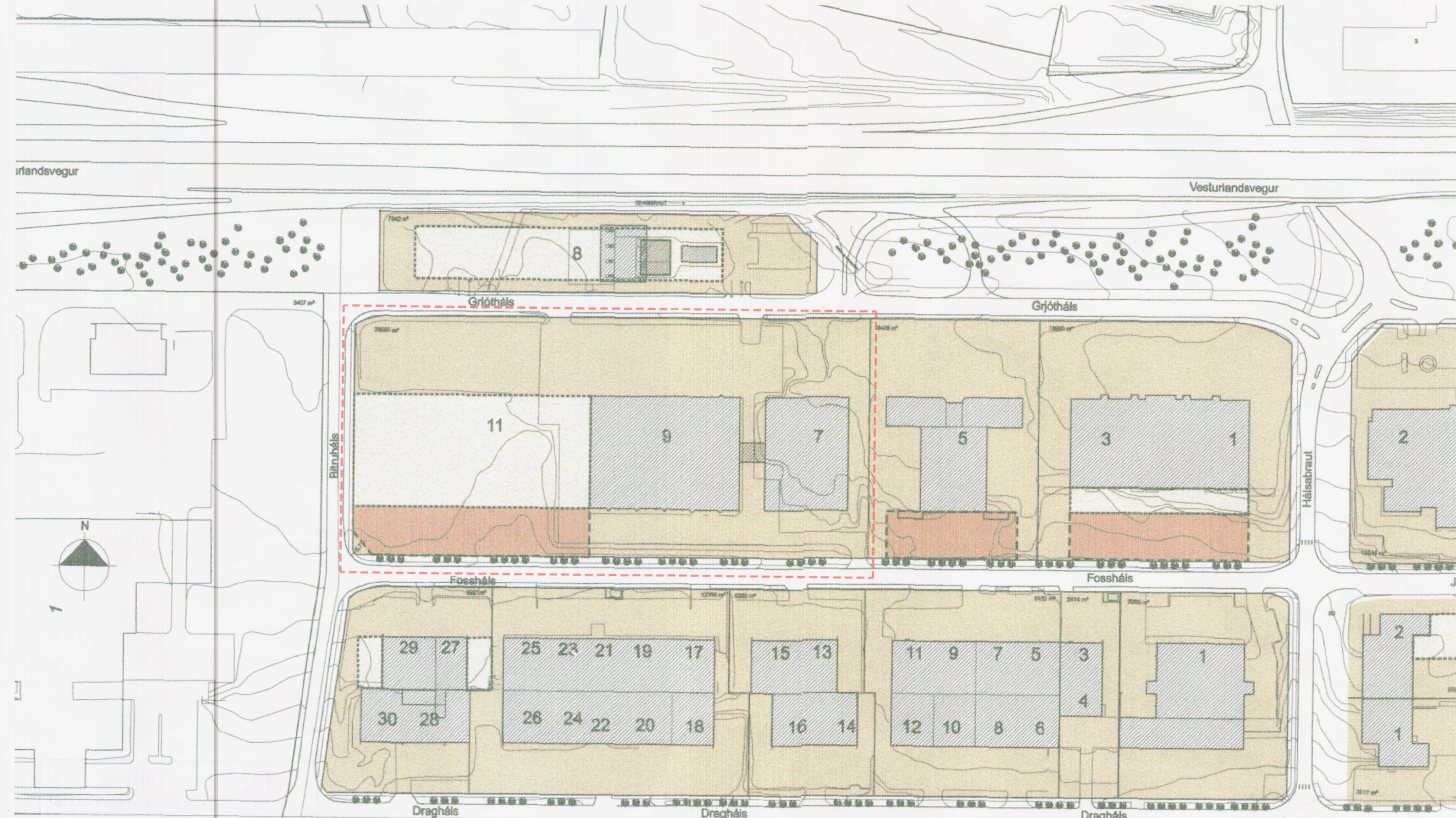
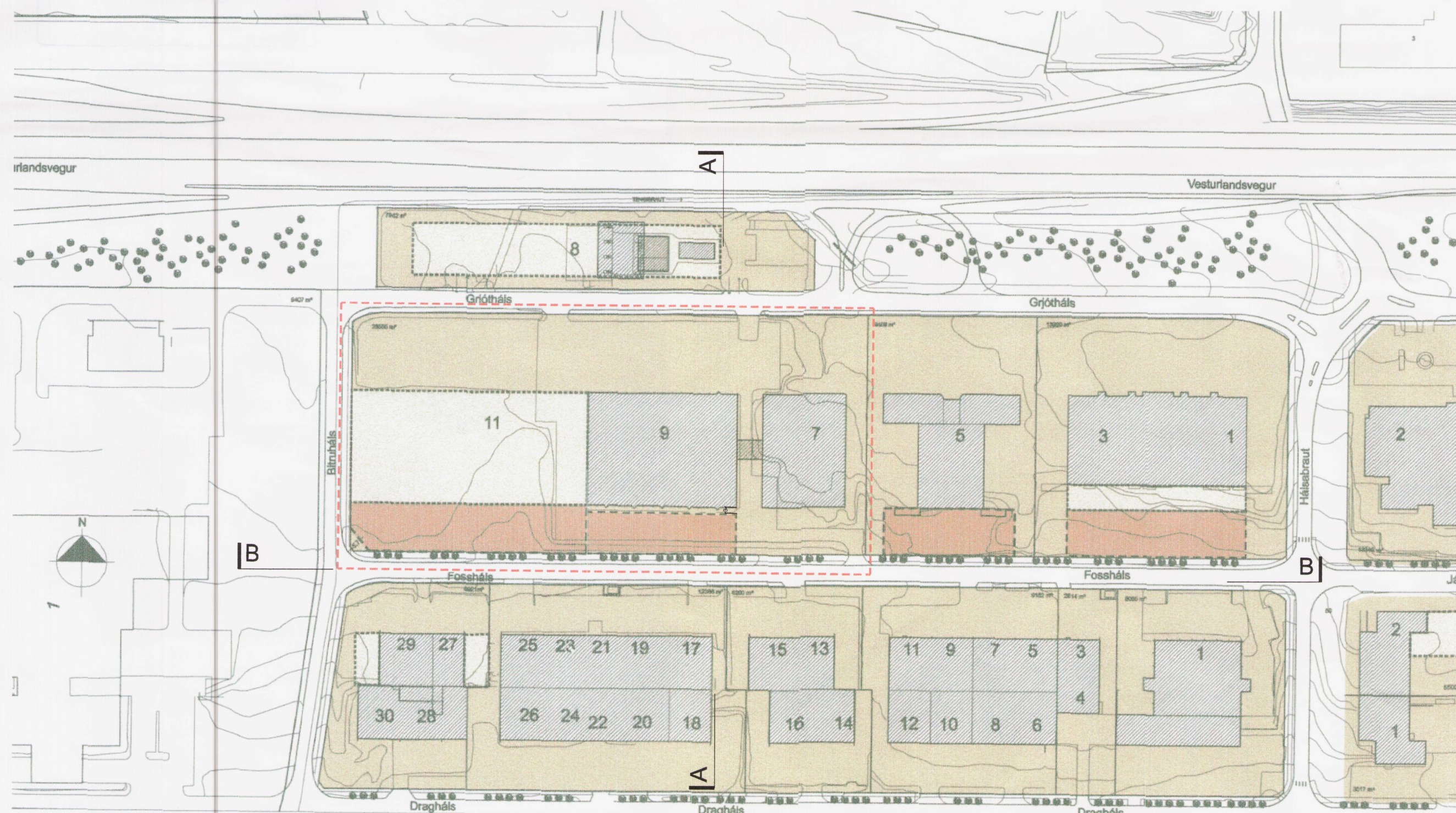


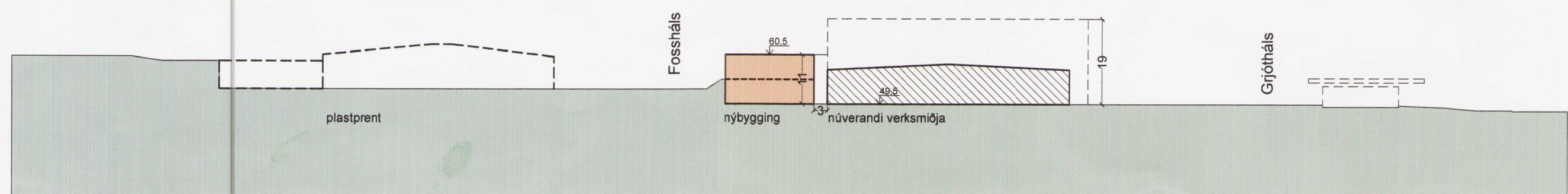
HÁLSAHERVERFI - BREYTING Á DEILISKIPULAGI VEGNA LÓÐARINNAR GRJÓTHÁLS 7-11



GILDANDI DEILISKIPULAG M 1 : 2000
samþykkt í borgarráði 6.9.2007 og óðlast gildi 14.11.2007



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAG LÓÐARINNAR GRJÓTHÁLSI 7-11 M 1 : 2000



SKURÐUR A-A M 1 : 1000

Forsendur deiliskipulags (eldri samþykkt, 6.9.2007):

Breytingatillaga þessi nær yfir lóðina Grjótháls 7-11, Ölgerð Egils Skallagrímssonar.

Samkvæmt núgildandi skipulagi er byggingarreitur á lóðinni tvískiptur, annarsvegar norðurhluti fyrir skrifstofur og lagerhús (leyfð 17m þakhæð, og hinsvegar suðurhluti fyrir lager neðanjarðar. Nýtingarhlutfall er 0,7.

Til að mæta auknum þörfum fyrirtækisins er þörf fyrir stærri byggingarreit, og auk þess aukna lofthæð (19m) á aðalreitnum (norðurhluti) og 6,6m á reitnum sem ætlaður er fyrir lager neðanjarðar (suðurhluti). Ofanáð pakplötu lægri byggingarinnar (suðurhluta) er gert ráð fyrir að komi bilastæði og þar ofanvið ein hæð af bilastæðum, þannig að heildar byggingarhæð þar verði 11m frá gólfplötu.

Aðkoma að þessum bilastæðum verður frá Fosshálsi um skábraut sem verður gerð innan byggingarreits.

Forsendur deiliskipulags (eldri samþykkt):

Byggingar sem gerðar eru á núgildandi skipulagi ná til lóðarinnar Grjótháls 7-11 og eru eftirfarandi:

- Byggingarreitur stækkaður til vesturs út að lóðarmörkum við Bitruháls. Byggingarreitur er sneiðskorinn á horni Bitruháls og Fossháls, 5,7m frá lóðarmörkum.
- Leyfileg hámarkshæð á byggingu aðalhúss (norðurhluti byggingarreits) hækkar um 2m og er 19m frá gólfplötu.
- Leyfð er bygging á lyftubyggingum fyrir aðflutninga á jarðhæð, svo og útbýgging á efri hæðum aðalhúss, 3m út fyrir byggingarreit til norðurs.
- Leyfileg hámarkshæð á byggingu á byggingarreit neðanjarðar (suðurhluta) er 11m.
- Nýtingarhlutfall á lóðinni er 0,75. Opnar bilgeymslur eru utan nýtingarhlutfalls.

Að öðru leyti gilda á reitnum skilmálar núgildandi deiliskipulags.

GREINARGERÐ:

Gildandi deiliskipulag:

Í gildi á reitnum er deiliskipulag fyrir Halsahverfi, dagsett 16.6.2000, með breytingardagsetningu 25.9.2000 og samþykkt í borgarráði 26.9.2000, ásamt skilmálum. Breyting á deiliskipulagi fyrir lóðina var samþykkt í borgarráði 6.9.2007.

Breytingin felst í því að bætt er við byggingarreit neðanjarðar suður af húsi nr. 9, samskonar og eru til staðar fyrir húsi nr. 1, 3, 5 og 11.

Þörf þessi er til komin vegna aukinna umsvifa fyrirtækisins.

Forsendur deiliskipulags mars 2013:

Byggingar sem gerðar eru á núgildandi skipulagi ná til lóðarinnar Grjótháls 7-11 og eru eftirfarandi. Skilmálar innan nýs byggingarreits neðanjarðar.

- Hámarks hæð á stækkun byggingareits til suðurs er 11m frá gólfplötu, sama hæð og samþykkt er á móts við hús númer 11 við Grjótháls (suðurhluta).
- Núverandi nýtingarhlutfall á lóðinni er 0,75 eftir þessa breytingu verður nýtingarhlutfallið 0,77 án bilageymslu og 0,83 með bilageymslu.
- Ásýnd langhliðar viðbyggingar til suðurs og gaffs til austurs skal leysa í bland með gluggum / gluggaböndum og vandaðri klæðningu sem þrýði er af og sem endurspeglar starfsemi hússins.
- Tryggja þarf legu og aðkoma að lögnum og dreifistöð OR á lóðinni, ef til breytinga kemur er það á ábyrgð lóðarhafa.

Að öðru leyti gilda á reitnum eldri skilmálar.

Bilastæði á lóð:

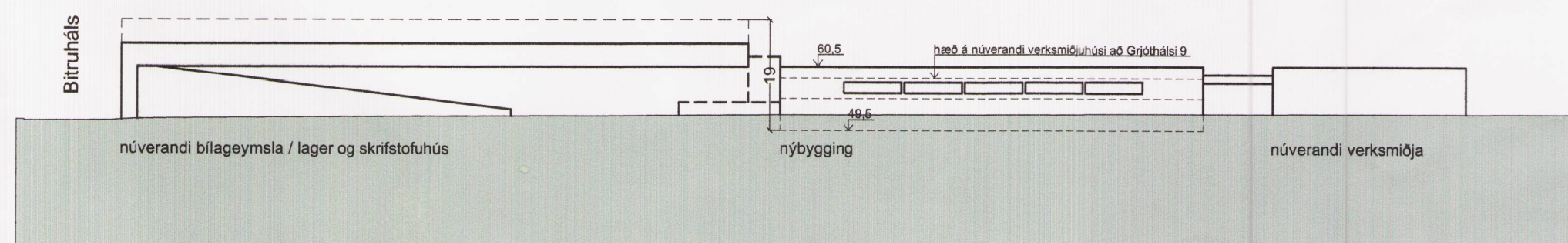
Á lóð skal setja 1 bilastæði / 35 m² af skrifstofum og 1 bilastæði / 100 m² af verksmiðju, lager og tæknirými.

Skrifstofur 3.150,0 m² / 35 m² = 90 bilastæði
Verksmiðja, lager og tæknirými 18.987,0 m² / 100 m² = 190 bilastæði
Samtals: = 280 bilastæði

Byggingarmagn á lóð:

Lóðarstærð 28552 m ²	Byggingarmagn án bilageymslu	Nýtingarhlutfall án bilageymslu
Byggingarmagn nú þegar byggt	19.076,0 m ²	0,67
Hámark byggingarmagn samkvæmt gildandi deiliskipulagi	21.414,0 m ²	0,75
Samkvæmt tillögu að breyttu deiliskipulagi	22.126,0 m ²	0,77

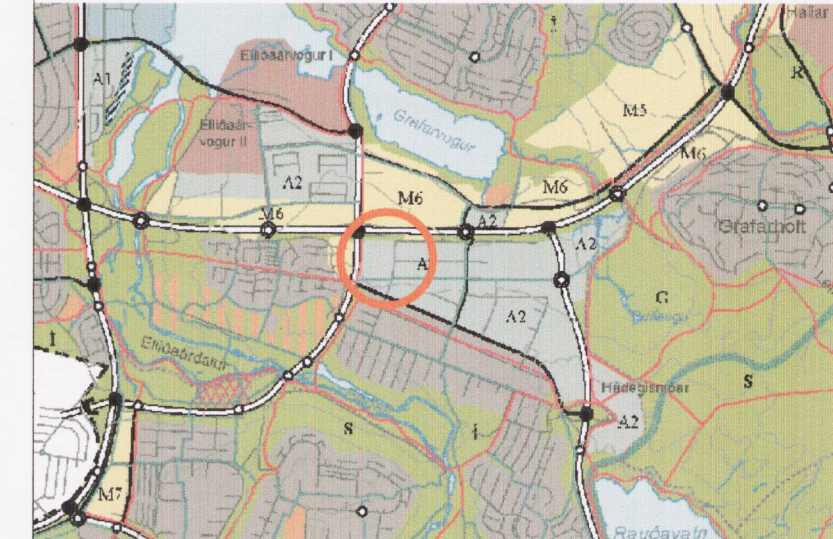
Lóðarstærð 28552 m ²	Byggingarmagn með bilageymslu	Nýtingarhlutfall með bilageymslu
Byggingarmagn nú þegar byggt	19.076,0 + 1.580,7 = 20.656,7 m ²	0,72
Hámark byggingarmagn samkvæmt gildandi deiliskipulagi	21.414,0 + 1.580,7 = 22.994,7 m ²	0,81
Samkvæmt tillögu að breyttu deiliskipulagi	22.126,0 + 1.580,7 = 23706,7 m ²	0,83



ÚTLIT B-B M 1 : 1000



YFIRLITSMYND AF REYKJAVÍK



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2001 - 2024

- SKYRINGAR:
- Mörk deiliskipulagsbreytingar
 - Lóðarmörk
 - - - Byggingarreitur
 - Byggingarreitur neðanjarðar
 - Núverandi byggingar

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í embætti skipulagsráðs þann 5. júní 2013 og í þann 20. júní 2013.

Tillagan var auglýst frá 23. maí 2013 með athugasemdafresti til 23. júní 2013.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 23. júní 2013.

Verkhelti: **HÁLSAHERVERFI - REYKJAVÍK**
Tillaga að breyttu deiliskipulagi Grjóthálsi 7-11

Verkhliut: Afstöðumyndir, skurður og lýsing

Teiknínúmer: 01

Mælikvarði: 1:200, 1:1000

Teiknað: hkrstm

Yfirfarið: Samþykkt:

Verknúmer: 12048-1

Útgáfudagur: 22.04.2013

Teiknialóð: V/11-Skipulag/12048-1-Grjótháls 7-11/12048-1 - tekn/12048-1 - Skipulagi/12048-1 - deiliskipulag.0v

Útprintað: Jul 04, 2013 - 9:13

ARKÞING BOLHOLT 8 - 105 REYKJAVÍK
SÍMI: 570 5700 - FAX: 570 5701
arkthing@arkthing.is - www.arkthing.is

SIGURÐUR HALLGRÍMSSON, 170753-3139 ARKITEKT
HJÓRTUR PÁLSSON, 080152-4429 BYGG.FR.